

Id Cendoj: 28079110012009100416  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 2320/2004  
Nº de Resolución: 447/2009  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Resumen:**

ARRENDAMIENTOS URBANOS. VIVIENDA. CONTRATO REGIDO POR LA LAU 1964. CONSIDERACIÓN DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES Y DEL COSTE DE SERVICIOS Y SUMINISTROS COMO CANTIDAD ASIMILADA A LA RENTA A EFECTOS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR SU IMPAGO.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a quince de Junio de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal nº 89/03, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 40 de Madrid; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **Afias, S.A.**, representada ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña María Soledad Paloma Muelas García; siendo parte recurrida **doña María Antonieta**, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Belén Aroca Florez. Autos en los que también ha sido parte don Leopoldo que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos de juicio verbal, promovidos a instancia de Afias, S.A. contra don Leopoldo y doña María Antonieta .

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se *"... dicte en su día sentencia por la que, estimando íntegramente la presente demanda, se decrete haber lugar al desahucio de la finca descrita en el apartado primero de los hechos de esta demanda, apercibiendo de lanzamiento a los demandados si no lo verifican en los plazos que la Ley establece; con expresa imposición de las costas causadas."*

2.- Admitida a trámite la demanda, el Juzgado dictó Auto confiriendo traslado de la misma a la demandada y ordenando citar a las partes para la celebración del juicio en el día y hora correspondiente.

3.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 31 de mayo de 2003, cuya parte dispositiva es como sigue: *"FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador Doña María Soledad Paloma Muelas García en nombre y representación de AFIAS SA contra Leopoldo en rebeldía y María Antonieta, representada por el Procurador Doña Belén Aroca Florez debo DECLARAR resuelto el contrato de arriendo sobre la vivienda de la CALLE000 NUM000, esc. NUM001, NUM001 NUM002 de Madrid, condenando a los demandados al desalojo en el plazo de 1 mes con apercibimiento de lanzamiento una vez se despache ejecución, con expresa condena al pago de las costas procesales causadas en la tramitación de la presente causa."*

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación doña María Antonieta, y sustanciada la alzada, la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 16 de julio de 2004, cuyo Fallo es como sigue: *"Que, con estimación del recurso de apelación interpuesto por*

*la Procuradora Doña. Belén Aroca Florez, en representación de Dña. María Antonieta , frente a la sentencia dictada el día 31 de mayo de 2003 por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 40 de Madrid en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos revocar y revocamos la indicada resolución y, en consecuencia, desestimando la demanda formulada frente a D. Leopoldo y Dña. María Antonieta , les absolvemos de la misma, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales causadas en ambas instancias."*

**TERCERO.-** La Procuradora de los Tribunales, doña María Soledad Paloma Muelas García, en nombre y representación de la entidad **Afias S.A.**, formalizó recurso de casación amparado en el *artículo 477, apartados 1, 2-3º y 3, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil* , que funda en interés casacional por contradicción de doctrina sentada por diferentes Audiencias Provinciales, denunciando:

1º) *Infracción de los artículos 114, 99.1, 102, 107 y 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ; Disposición Transitoria Segunda, apartado C, 10.2 y 10.5 , y Disposición Transitoria Sexta de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 ; así como del artículo 250.1º, 22.4 y 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y*

2º) La existencia de doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la posibilidad del desahucio del arrendatario por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles y el coste de los servicios y suministros de la vivienda debidos al arrendador en contratos regidos por la *L.A.U. 1964 anteriores al 9 de mayo de 1985* , habiéndose considerado que tal impago es causa suficiente para la resolución del contrato, entre otras, las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª) de fechas 23 de abril de 1998 y 15 de noviembre de 2000, Audiencia Provincial de Salamanca de fecha 18 de febrero de 2002 y Audiencia Provincial de Asturias de fechas 18 de septiembre de 1998 (Sección Primera) y de 2 de marzo de 1999 (Sección 4ª ) ; mientras que han resuelto en sentido contrario, entre otras, las sentencias de la Audiencia Provincial de Burgos (Sección 2ª) de 4 de diciembre de 1997, Valladolid (Sección 1ª) de 20 de abril de 1998 y Alicante (Sección 5ª) de 17 de mayo de 1999 .

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 25 de marzo de 2008 por el que se acordó la admisión del recurso, así como dar traslado del mismo a la parte recurrida, doña María Antonieta , que se opuso al mismo por escrito bajo la representación de la Procuradora doña Belén Aroca Flórez.

**QUINTO.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, ni estimándola necesaria el tribunal, se señaló para votación y fallo el día 27 de mayo de 2009 en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La entidad actora Afias S.A. interpuso demanda de juicio verbal, con fecha 10 de enero de 2003, que dirigió contra don Leopoldo y doña María Antonieta en ejercicio de acción de desahucio en relación con el contrato de arrendamiento vigente entre las partes sobre la vivienda sita en Madrid, CALLE000 nº NUM000 , escalera número uno de la planta primera, vivienda número tres, celebrado en fecha 1 de mayo de 1972. La acción de desahucio se fundaba en el impago del impuesto de bienes inmuebles correspondiente a los años 1997 a 2002 por un importe total de 1.088,37 euros y de los gastos repercutibles referidos a esos mismos años.

La demandada doña María Antonieta se opuso a la demanda, quedando en situación de rebeldía el demandado don Leopoldo ; y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 40 de Madrid dictó sentencia de fecha 31 de mayo de 2003 , que fue estimatoria de la demanda y declaró resuelto el contrato de arrendamiento condenando a los demandados al desalojo en el plazo de un mes con apercibimiento de lanzamiento así como al pago de las costas causadas.

La demandada, doña María Antonieta , recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 8ª) dictó nueva sentencia, de fecha 16 de julio de 2004 , que estimó el recurso y revocó la sentencia dictada en primera instancia, desestimando la demanda sin especial declaración sobre costas causadas en ambas instancias.

Contra esta última resolución recurre en casación la parte actora Afias S.A.

**SEGUNDO.-** La cuestión sometida a la consideración de la Sala presenta interés casacional en los términos previstos por el legislador en el *artículo 477.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento*

*Civil* , por cuanto ha quedado suficientemente acreditada la existencia de distintas posturas que han venido sosteniéndose por las Audiencias Provinciales sobre la misma cuestión.

No obstante, esta Sala ya ha abordado el problema que se suscita, al menos en lo que se refiere al impago por el arrendatario del importe del impuesto sobre bienes inmuebles a que viene obligado -en arrendamientos regidos por la LAU 1964- según establece la *Disposición Transitoria Segunda, apartado C) 10.2 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* , lo que hizo en sentencia dictada por el pleno de la Sala de fecha 12 de enero de 2007 ,en Recurso nº 2458/2002 , en el sentido de considerar « *que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles, en arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 , ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* ».

**TERCERO.-** Procede por ello reiterar ahora los razonamientos allí empleados para llegar a dicha conclusión, tras precisar que la misma doctrina ha sido mantenida por la Sala en sentencias posteriores como son las de 12 enero 2007, 24 y 26 septiembre y 3 octubre 2008 .

No se discute que la norma aplicable en el caso para la resolución del contrato de arrendamiento es la contenida en el *artículo 114-1ª de la LAU 1964* , dados los términos que se contienen en la *Disposición Transitoria Segunda A), apartado 1, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* , que declara que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 -el presente data de 1 de mayo de 1972- que subsistan en la fecha de entrada en vigor de dicha Ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* , con determinadas modificaciones contenidas en los apartados siguientes de la citada disposición transitoria. La misma, en su letra C), bajo la rúbrica de "Otros derechos del arrendador", señala que éste podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles que corresponda al arrendador, siendo la cuestión planteada si el incumplimiento de dicha obligación ha de entenderse comprendido en la *causa 1ª del artículo 114 de la Ley* anterior a efectos de la posible resolución del contrato, pues la misma dispone que la resolución del contrato a instancia del arrendador tendrá lugar por «*la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan*» .

Cuando la *causa 1ª del artículo 114* se refiere a cantidades asimiladas a la renta está aludiendo a aquéllas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, empleando una fórmula abierta que ha de ser completada con las que en cada momento establezca la legislación aplicable. Si bajo la vigencia del texto refundido de 1964 eran, en determinados supuestos, las correspondientes a diferencias en el coste de servicios y suministros y las derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, ahora la consideración del texto de la nueva Ley lleva a estimar que esta nueva obligación del arrendatario de satisfacer el importe del IBI ha de merecer igual consideración, de forma que su impago -en cuanto supone el incumplimiento de una obligación dineraria añadida a la esencial de abono de la renta- faculta al arrendador para instar la resolución del contrato . Lo contrario supondría forzar a dicho arrendador a emprender anualmente el ejercicio de una acción de reclamación contra el arrendatario incumplidor de una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, cuyo carácter periódico comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación, también periódica, de pago de la renta.

Por otro lado, la interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad (*artículo 3 del Código Civil* ) lleva también a considerar que la *causa resolutoria del artículo 114-1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* ha de comprender actualmente el impago por parte del arrendatario del impuesto de bienes inmuebles, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento, como es ésta, y carecería de sentido estimar que, impuesta dicha obligación respecto de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados tras la entrada en vigor de la nueva *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, con efectos resolutorios por su incumplimiento (artículo 27.2 a)*, y extendida tal obligación del arrendatario igualmente a los contratos anteriores regidos por la *Ley de 1964, opere la resolución para los primeros* -en cuanto a los que el legislador dispensa una menor protección- y no respecto de los segundos amparados por un derecho de prórroga indefinido, en los que la máxima protección concedida al arrendatario ha de verse correspondida por un escrupuloso cumplimiento de sus obligaciones.

**CUARTO.-** Pero es que, además -ya en directa referencia al supuesto ahora enjuiciado- ha de merecer igual consideración el impago por el arrendatario de otras cantidades a cuyo pago al arrendador le obliga igualmente la ley, como son las referidas al importe del coste de los servicios y suministros producido a partir de la entrada en vigor de la *LAU 1994, como se desprende de la ya citada Disposición Transitoria Segunda, apartado C) 10.5* , pues tales importes merecen la misma consideración jurídica que la falta de

pago del impuesto de bienes inmuebles ya que el arrendatario está obligado a su pago con carácter periódico y una interpretación integradora de ambas normas, la vigente y la de la *LAU 1964*, lleva a estimar su necesaria calificación como "cantidad asimilada a la renta" según la expresión utilizada por el *artículo 114-1ª de la LAU 1964*. Lo contrario supondría igualmente forzar a dicho arrendador a emprender sucesivas reclamaciones contra el arrendatario incumplidor de una obligación periódica de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, lo cual comporta del mismo modo su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación de pago de la renta.

**QUINTO.-** Procede en consecuencia la estimación del presente recurso anulando la sentencia recurrida y confirmando la dictada en primera instancia, sin especial declaración sobre las costas correspondientes a la apelación y al presente recurso de conformidad con lo dispuesto en los *artículos 398.1 y 394.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*, dado que el caso presentaba serias dudas de derecho, de lo que constituye fiel reflejo la discrepancia que en cuanto a su solución han mantenido diversas Audiencias Provinciales.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## **FALLAMOS**

Que debemos **DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar** al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de **Afias S.A.** contra la sentencia de fecha dieciséis de julio de dos mil cuatro dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 16ª) en autos de juicio verbal sobre desahucio por falta de pago número 89/2003, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 40 de dicha ciudad a instancia de la hoy recurrente contra **don Leopoldo y doña María Antonieta** y, en consecuencia, acordamos:

1º) Anular la sentencia recurrida y confirmar la dictada en primera instancia.

2º) Declarar como doctrina jurisprudencial que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la repercusión por el coste de los servicios y suministros, en arrendamientos de vivienda existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva *Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el *artículo 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964*; y

3º) No hacer especial declaración sobre costas de la apelación y del presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Rios.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Jose Almagro Nosete.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller**, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.